

B E G R Ü N D U N G zum Bebauungsplan Nr. 4.6
- I. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4.2 -
für das Plangebiet "zwischen Kantstraße - Keplerstraße
- Kirchhoffstraße"

In dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 4.6 sind noch Bauflächen vorhanden, deren bisher festgesetzte Nutzungen nicht mehr den heutigen Bauvorstellungen entsprechen. Außerdem waren Garagengrundstücke festgesetzt, deren Umfang auf einen konzentrierten Geschosswohnungsbau abgestimmt war. Mit diesem Bebauungsplan soll erreicht werden, daß die noch vorhandenen Baugrundstücke mit Einfamilienhäusern (Hausgruppen) und den notwendigen Garagen und Stellplätzen abschließend bebaut werden können.

1.0 Änderung planerischer Festsetzungen:

Insgesamt können auf den noch unbebauten Flächen 11 Reihenhäuser erstellt werden. Auf den übrigen Flächen können die für das Baugebiet erforderlichen Einstellplätze und Garagen untergebracht werden.

Die dem geänderten Bebauungsplan Nr. 4.6 zugrunde liegende Planung sieht Abweichungen von dem Bebauungsplan Nr. 4.2 vor.

Folgende Festsetzungen werden geändert oder ergänzt:

- 1.1 Für das Flurstück Nr. 255/1 war viergeschossige Bebauung mit einem zurückgesetzten Dachgeschoß, GRZ = 0,4, GFZ = 1,1 festgesetzt.
- 

Die neuen Festsetzungen für dieses Grundstück:

Zweigeschossige Bebauung als Hausgruppe (7 Reihenhäuser) mit Flachdach

Die Baugrenzen sind entsprechend der neuen Bebauung geändert.

Auf dem südlichen Teil des Grundstücks sind Garagen/Einstellplätze festgesetzt.

Die GFZ (Geschoßflächenzahl) wird von 1.1. auf 0,8 reduziert.

- 1.2 Für die Flurstücke Nr. 256/1 und 256 war eine Gemeinschaftsgarage in zwei Ebenen festgesetzt.

Die neuen Festsetzungen für diese Grundstücke:

Zweigeschossige Bebauung als Hausgruppe (4 Reihenhäuser mit Flachdach und eine Gemeinschaftsgarage (8 PKW), Baugrenzen für die Reihenhäuser, GRZ 0,4 und GFZ 0,8

- 1.3 Für die übrigen Flurstücke (Baugrundstücke) wurden die Baugrenzen entsprechend der abgeschlossenen Bebauung geändert.
- 1.4 Gebiete mit unterschiedlicher baulicher Nutzung wurden gegeneinander abgegrenzt.
- 2.0 Erschließung

Die Verkehrserschließung ist voll gewährleistet und erfolgt über das Straßendreieck Kantstraße - Keplerstraße - Kirchhoffstraße. Die Straßen sind weitgehend fertiggestellt.

Die Versorgungs- und Entsorgungleitungen sind für das gesamte Gebiet fertiggestellt und bereits seit Jahren in Betrieb.

Für das Gebiet bestehen folgende Versorgungseinrichtungen:

- 2.1 Wasserversorgung (durch Stadtwerke Hanau)
- 2.2 Stromversorgung (durch Stadtwerke Hanau)
- 2.3 Fernwärmeversorgung (durch Stadtwerke Hanau)
- 2.4 Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das städtische Kanalisationsnetz und die Kläranlage

3.0 Begrenzung

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt begrenzt:

Von der Kirchhoffstraße, beginnend an der Einmündung der Keplerstraße, der Kantstraße bis einschließlich dem Anwesen Kantstraße 5, entlang den nördlichen Grenzen der Anwesen Kantstraße 3, Keplerstraße 12, 24 und 36, sowie den Westgrenzen der Anwesen Keplerstraße 36 bis 26, von dort weiter an der Nordseite der Keplerstraße bis Kirchhoffstraße

4.0 Kosten

Zusätzliche Kosten für Erschließungsaufwendungen entstehen durch die Bebauungsplanänderung nicht.

5.0 Bodenordnung

Eine Bodenordnungsmaßnahme ist nicht erforderlich; die Baugrundstücke werden durch Fortführungsmessungen gebildet. Die Vermessungen werden durch die Bauträger bzw. Grundstückseigentümer beantragt.